



# ПРАВИТЕЛЬСТВО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 сентября 2021 г.

№ 432-П

Экз. № \_\_\_\_\_

г. Ульяновск

### О мерах, способствующих реализации комплексного развития территории в Ульяновской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Правительство Ульяновской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Определить исполнительный орган государственной власти Ульяновской области, осуществляющий на территории Ульяновской области государственное управление в сфере градостроительной деятельности, уполномоченным органом:

по согласованию проектов решений о комплексном развитии территории жилой застройки, проектов решений о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главами местных администраций муниципальных образований Ульяновской области;

по принятию решения о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории, в случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Ульяновской области.

2. Утвердить:

2.1. Положение о комплексном развитии территории в Ульяновской области (приложение № 1).

2.2. Правила определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Ульяновской области или главой местной администрации муниципального образования Ульяновской области (приложение № 2).

2.3. Правила заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (приложение № 3).

3. Настоящее постановление не применяется в отношении договоров о развитии застроенной территории, решение о котором принято до 30 декабря 2020 года, и договоров о комплексном освоении территории, заключённых до 30 декабря 2020 года.

4. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Исполняющий обязанности  
Председателя  
Правительства области



А.С.Тюрин

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к постановлению Правительства  
Ульяновской области

от 15 сентября 2021 г. № 432-П

### **ПОЛОЖЕНИЕ о комплексном развитии территории в Ульяновской области**

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Земельным кодексом Российской Федерации в целях определения особенностей принятия и реализации решений о комплексном развитии территории в Ульяновской области.

1.2. На территории Ульяновской области решение о комплексном развитии территории принимается:

1) в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:

а) если в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) если реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Ульяновской области с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым Российской Федерацией;

2) в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Правительством Ульяновской области в одном из следующих случаев:

а) если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств областного бюджета Ульяновской области;

б) если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым Ульяновской областью;

в) если территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований Ульяновской области;

3) в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса главой местной администрации муниципального образования

Ульяновской области в случаях, не предусмотренных подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

1.3. Допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.

1.4. При принятии решения о комплексном развитии территории учитываются требования, предусмотренные подпунктом 13 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

2. Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и перечень критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки

2.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены:

2.1.1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.1.2. Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

1) многоквартирные дома построены до 1990 года включительно, в том числе:

а) бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утеплённые фасады);

б) малоэтажные многоквартирные дома с количеством этажей не более трёх, уровень износа которых составляет от 70 % включительно и более;

в) малоэтажные дома с количеством этажей не более четырёх, имеющие деревянные перекрытия, в том числе деревянные перекрытия по металлическим балкам, стены которых изготовлены из дерева, камня, кирпича, панелей с наружной системой утепления, монолита;

2) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение.

2.2. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.1 настоящего раздела, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества

расположены в границах элемента планировочной структуры поселения, городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в пункте 2.1 настоящего раздела.

2.3. В целях комплексного развития территории жилой застройки наряду с объектами, предусмотренными частью 7 статьи 65 Градостроительного кодекса, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

1) физический износ жилого дома блокированной застройки, объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома составляет:

- а) для каменных домов – свыше 65 %;
- б) для деревянных домов – свыше 60 %;

2) отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение.

2.4. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утверждённых Правительством Ульяновской области;

3) виды разрешённого использования которых и (или) виды разрешённого использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

2.5. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пункте 2.4 настоящего раздела, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными пунктом 2.4 настоящего раздела.

2.6. В целях определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, в случае, установленном подпунктом 2 пункта 1.2 раздела 1 настоящего Положения (за исключением случая, установленного подпунктом «б» подпункта 2 пункта 1.2 раздела 1 настоящего Положения), исполнительный орган государственной власти Ульяновской области, осуществляющий на территории Ульяновской области государственное управление в сфере градостроительной деятельности (далее – уполномоченный орган), самостоятельно подготавливает мастер-план территории, в отношении которой планируется осуществление деятельности по комплексному развитию (далее – мастер-план).

Органы местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области (далее – органы местного самоуправления), иницилирующие процесс комплексного развития территории в границах соответствующих муниципальных образований, самостоятельно подготавливают мастер-план и представляют его в уполномоченный орган для организации процедуры согласования. Правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее – правообладатели), заинтересованные юридические или физические лица также вправе самостоятельно подготовить мастер-план и представить его в орган местного самоуправления, на территории которого иницируется комплексное развитие территории, для последующего направления в уполномоченный орган для организации процедуры согласования.

В случае осуществления комплексного развития территории юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области, мастер-план подготавливается таким лицом.

2.6.1. Мастер-план подготавливается в соответствии с требованиями к его составу и содержанию, установленными правовым актом уполномоченного органа, и представляет собой результат комплексной градостроительной проработки территории, на которой требуется устранение проблем, связанных с наличием ветхого и аварийного жилого фонда, а также примыкающих к ней территорий, которые могут быть вовлечены в связанные градостроительные процессы.

2.6.2. При подготовке мастер-плана осуществляется комплексный градостроительный анализ территории, в границах которой планируется осуществление комплексного развития территории, включающий в себя:

- 1) установление соответствия расположенных объектов капитального строительства критериям, установленным Градостроительным кодексом и пунктами 2.1-2.5 настоящего раздела;
- 2) определение вида и (или) видов комплексного развития территории;
- 3) изучение обеспеченности и наполняемости территории объектами обслуживания, в том числе социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктурой;
- 4) разработку предварительных планировочных и объёмно-пространственных решений застройки территории;

5) определение характеристик планируемого развития территории и объектов капитального строительства;

6) формирование границ комплексного развития территории;

7) установление границ частей земельных участков и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории;

8) установление соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции;

9) определение предельного срока реализации решения о комплексном развитии территории;

10) определение иных параметров комплексного развития территории.

2.6.3. Принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий допускается при условии подготовки единого мастер-плана на все несмежные территории, планируемые к развитию, с обоснованием необходимости их объединения в одно решение.

2.6.4. Подготовленный мастер-план рассматривается на заседании комиссии по градостроительству и архитектуре (далее – Комиссия) при Едином градостроительном совете при Губернаторе Ульяновской области (далее – Совет).

В случае подготовки мастер-план органом местного самоуправления, предоставления мастер-план в орган местного самоуправления заинтересованным юридическим или физическим лицом либо правообладателем мастер-план направляется в уполномоченный орган, который в срок, не превышающий 20 календарных дней с даты поступления мастер-плана, обеспечивает рассмотрение его на заседании Комиссии.

2.6.5. Предметом рассмотрения мастер-плана на заседании Комиссии являются:

1) соответствие мастер-плана критериям и условиям для формирования границ комплексного развития территории, установленным Градостроительным кодексом и настоящим Положением;

2) возможность изменения основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки;

3) согласование объёмно-планировочных решений, предусмотренных мастер-планом.

2.6.6. По результатам рассмотрения мастер-плана Комиссия принимает одно из следующих решений:

1) о согласовании мастер-плана;

2) о согласовании мастер-плана при условии рассмотрения и согласования его Советом;

3) о несогласовании мастер-плана и отправлении его на доработку;

4) о несогласовании мастер-плана.

2.7. Решения, указанные в подпункте 2.6.6 пункта 2.6 настоящего раздела, принимаются Комиссией в порядке, определённом в положении о деятельности Совета. Рассмотренный и согласованный Комиссией мастер-план размещается на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения Комиссией.

2.8. Границы комплексного развития территории, предусмотренные согласованным мастер-планом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Ульяновской области в порядке, определённом законодательством Российской Федерации.

В случае, если согласованный мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки рассматривается одновременно с вопросом об отображении границ комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте).

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки проводятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

### 3. Принятие и реализация решений о комплексном развитии территории

3.1. Решение о комплексном развитии территории принимается Правительством Ульяновской области либо главой местной администрации муниципального образования Ульяновской области в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом, в соответствии с настоящим разделом.

3.2. В решение о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;



4) сведения о самостоятельной реализации Правительством Ульяновской области, муниципальным образованием Ульяновской области решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области;

5) основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории;

6) предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, а именно:

а) максимальная этажность объектов капитального строительства;

б) максимальный процент застройки территории;

в) минимальный процент озеленения территории;

г) обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения;

д) максимальная плотность застройки;

7) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

8) границы частей земельных участков и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории, определённые согласованным мастер-планом;

9) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

10) условие о необходимости подготовки документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с согласованным мастер-планом.

3.3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленный главой местной администрации, подлежит согласованию с уполномоченным органом.

3.3.1. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки направляется главой местной администрации в уполномоченный орган в двух экземплярах на бумажном носителе.

Срок согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки не может превышать 30 календарных дней со дня поступления в уполномоченный орган.

3.3.2. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой

застройки рассматривается и согласовывается на заседании комиссии по согласованию проектов решения о комплексном развитии территории в границах Ульяновской области при уполномоченном органе (далее – Комиссия при уполномоченном органе). Состав Комиссии при уполномоченном органе и порядок осуществления её деятельности устанавливаются правовым актом уполномоченного органа.

По результатам рассмотрения Комиссией при уполномоченном органе проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки уполномоченный орган принимает решение о согласовании либо об отказе в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки либо проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.

3.3.3. Уполномоченный орган отказывает в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в случае наличия одного или нескольких из следующих оснований:

1) границы частей земельных участков и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории, не соответствуют согласованному мастер-плану;

2) в проекте решения отсутствуют сведения, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего раздела.

3.3.4. В случае устранения оснований для отказа в согласовании проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанных в подпункте 3.3.3 настоящего пункта, проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки направляется в уполномоченный орган повторно.

Уполномоченный орган в срок не более 10 рабочих дней с даты поступления доработанного проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки повторно рассматривает его на заседании Комиссии при уполномоченном органе и принимает решение о его согласовании либо решение об отказе в его согласовании.

3.3.5. Решение уполномоченного органа о согласовании проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки оформляется в виде распоряжения. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней со дня подписания распоряжения, указанного в подпункте 3.3.4 настоящего пункта, направляет второй экземпляр такого распоряжения и согласованный проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки главе местной администрации муниципального образования Ульяновской области.

3.5. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленный Правительством Ульяновской области либо главой местной администрации муниципального образования Ульяновской области, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.6. Решение о комплексном развитии территории в соответствии с настоящим разделом оформляется:

1) распоряжением Правительства Ульяновской области в случаях, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса;

2) решением главы местной администрации муниципального образования Ульяновской области в случае, предусмотренном пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса.

3.7. Принятое решение о комплексном развитии территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

3.8. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее – торги), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 или со статьёй 70 Градостроительного кодекса.

3.9. Проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, с учётом положений статьи 69 Градостроительного кодекса.

Организатором торгов выступает уполномоченный орган, орган местного самоуправления либо организация, указанные в части 3 статьи 69 Градостроительного кодекса, или действующая на основании договора с ними организация.

3.10. Договор о комплексном развитии территории может быть заключён в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, её части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключён один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Градостроительным кодексом.

3.11. В случае, если договор о комплексном развитии территории заключается на часть территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, либо на отдельный этап реализации такого решения, такие часть либо этап должны соответствовать согласованному мастер-плану.

3.12. В договор о комплексном развитии территории наряду с условиями, предусмотренными Градостроительным кодексом, включается условие о подготовке документации по планировке территории комплексного развития территории в соответствии с согласованным мастер-планом.

3.13. В случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Ульяновской области стороной по договору о комплексном развитии территории наряду с Правительством Ульяновской области является местная администрация соответствующего муниципального образования Ульяновской области.

3.14. В случае, если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области, решение о комплексном развитии территории наряду со сведениями, указанными в пункте 3.2 настоящего раздела, может содержать сведения и условия, предусмотренные пунктом 4 статьи 68 Градостроительного кодекса.

#### 4. Особенности принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его реализации

4.1. В соответствии с частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включённых в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки;

4) принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Ульяновской области или муниципальным образованием Ульяновской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области);

6) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Ульяновской области или муниципальным образованием Ульяновской области решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включённых в это решение;

9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утверждённой документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

4.2. Правительство Ульяновской области (либо юридическое лицо, определённое Правительством Ульяновской области для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки) или орган местного самоуправления, подготовившие проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в срок не позднее 3 календарных дней со дня опубликования такого проекта в соответствии с пунктом 3.7 раздела 3 настоящего Положения направляют в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а также в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме лицам, указанным в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса, осуществляющим управление многоквартирными домами, не признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включёнными в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, официальные письменные обращения с предложением о проведении в многоквартирных домах внеочередных общих собраний собственников жилых помещений по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в течение 45 календарных дней с даты опубликования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.3. Внеочередные общие собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включённых в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом. Информирование собственников жилых помещений в многоквартирных домах осуществляется инициатором общего собрания согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса не позднее чем за 10 дней до проведения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

4.4. Решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу включения многоквартирного дома

в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии территории жилой застройки, оформляется протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включённых в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 45 календарных дней с даты публикации проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.5. Копия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 5 календарных дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежит направлению в орган местного самоуправления, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории жилой застройки.

4.6. В случае принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки Правительством Ульяновской области орган местного самоуправления направляет копии решений общих собраний собственников, поступивших в орган местного самоуправления, в Правительство Ульяновской области в течение 3 календарных дней со дня истечения предельного срока для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и срока для их направления в орган местного самоуправления.

4.7. В решение о комплексном развитии территории жилой застройки включаются сведения, предусмотренные пунктом 3.2 раздела 3 настоящего Положения, уточнённые по результатам проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, инициированных органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 4.2 настоящего раздела.

4.7.1. Включённые в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный предельный срок для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, включаются в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.7.2. Исключение многоквартирного дома, не признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включённого в такое решение в соответствии с подпунктом 4.7.1 настоящего пункта, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.8. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем 30 календарных дней со дня окончания предельного срока для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренного пунктом 4.4 настоящего раздела.

## 5. Особенности принятия решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его реализации

5.1. В соответствии с частью 7 статьи 66 Градостроительного кодекса процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям;

3) принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее 45 дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключённое между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса (далее – соглашение);

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Правительством Ульяновской области или муниципальным образованием Ульяновской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном подпунктом 4 пункта 5.1 настоящего раздела);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации

Правительством Ульяновской области или муниципальным образованием Ульяновской области решения о комплексном развитии территории нежилой застройки или реализации такого решения юридическим лицом, определённым Правительством Ульяновской области);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утверждённой документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

5.2. В течение 5 календарных дней со дня опубликования решения о комплексном развитии территории нежилой застройки орган, принявший такое решение, подготавливает проект договора о комплексном развитии территорий нежилой застройки для направления его всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории.

5.3. Предложение о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением проекта договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в соответствии с подпунктом 2 пункта 5.1 настоящего раздела направляется правообладателям органом местного самоуправления, в границах муниципального образования которого планируется комплексное развитие территории нежилой застройки

5.4. Орган местного самоуправления в течение 14 дней со дня подготовки проекта договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, а в случае принятия решения Правительством Ульяновской области – со дня поступления проекта договора о комплексном развитии территории нежилой застройки от Правительства Ульяновской области в орган местного самоуправления:

1) обеспечивает выявление всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой опубликован проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки;

2) направляет правообладателям предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с приложением такого проекта договора.

5.5. В течение 5 календарных дней по истечении 45 календарных дней со дня получения всеми правообладателями предложений, указанных в подпункте 2 пункта 5.4 настоящего раздела, орган местного самоуправления в случае принятия решения органом местного самоуправления обеспечивает заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его



заклучение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилй застройки, с приложением соглашения, без торгов.

Орган местного самоуправления направляет в Правительство Ульяновской области согласие всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилй застройки, с приложением соглашения либо направляет информацию об отсутствии такого согласия и соглашения.

5.6. Непоступление в адрес органа местного самоуправления в срок, предусмотренный пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса, согласия всех правообладателей на заключение договора о комплексном развитии территории нежилй застройки, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории нежилй застройки, и проекта соглашения является основанием для проведения процедуры торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилй застройки уполномоченным органом, принявшим решение.

## 6. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки

6.1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах, включённых в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, осуществляется в соответствии со статьёй 32<sup>1</sup> Жилищного кодекса и настоящим Положением.

6.2. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, по их письменному заявлению взамен равноценного возмещения, определяемого в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса, а также нанимателям жилых помещений в таких многоквартирных домах взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

6.3. Под равнозначным жилым помещением в настоящем Положении понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утверждённым приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.04.2020 № 237/пр, с внутренней отделкой, пригодной для постоянного проживания;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же поселении, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом, включённый в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

6.4. Взамен освобождаемой собственником жилого помещения или нанимателем по договору социального найма комнаты (комнат) в коммунальной квартире, являющейся таковой на 1 января 2021 года, в многоквартирном доме, включённом в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, ему предоставляется в собственность или по договору социального найма отдельная квартира, состоящая из такого же количества комнат.

В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется всем таким лицам в общую собственность.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к постановлению Правительства  
Ульяновской области

от 15 сентября 2021 г. № 432-П

### ПРАВИЛА

#### **определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Ульяновской области или главой местной администрации муниципального образования Ульяновской области**

1. Настоящие Правила устанавливают порядок определения начальной цены торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договора о комплексном развитии территории (далее также – аукцион, начальная цена предмета аукциона соответственно) в случае принятия решения о комплексном развитии территории Правительством Ульяновской области или главой местной администрации муниципального образования Ульяновской области.

2. Начальная цена предмета аукциона определяется по формуле:

$$\text{НЦА} = \text{РС} * 0,001 * \text{Пр}, \text{ где:}$$

НЦА – начальная цена аукциона, руб.;

РС – сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития, руб.;

Пр – срок, на который заключается договор о комплексном развитии застроенной территории в Ульяновской области, лет.

Рыночная стоимость земельных участков определяется на основании отчёта об оценке, подготовленного оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Заказчиком указанного в настоящем пункте отчёта об оценке является организатор торгов, определяемый в соответствии с частью 4 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае, если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном развитии в отношении части подлежащей такому развитию территории, рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из стоимости земельного участка (земельных участков), составляющих определённую в указанном договоре часть подлежащей комплексному развитию территории.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к постановлению Правительства  
Ульяновской области

от 15 сентября 2021 г. № 432-П

### **ПРАВИЛА**

#### **заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**

1. Настоящие Правила устанавливают порядок заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – договоры).

2. Понятие «правообладатели земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» (далее также – правообладатели) в настоящих Правилах применяется в значении, определённом частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

3. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, могут быть включены следующие земельные участки и (или) объекты капитального строительства:

1) земельные участки и (или) объекты капитального строительства, принадлежащие правообладателям;

2) земельные участки для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, находящиеся в государственной (или) муниципальной собственности и не обременённые правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков (при наличии согласования с федеральным органом исполнительной власти, исполнительным органом государственной власти Ульяновской области или органом местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков (далее также – уполномоченные органы).

4. Правообладатели, желающие осуществить комплексное развитие территории, обращаются в орган местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области с заявлением об осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей,

по форме, установленной приложением к настоящим Правилам (далее – заявление), к которому прилагаются следующие документы:

1) подписанный правообладателем (правообладателями) проект договора, содержащий сведения, указанные в пункте 3.2 раздела 3 Положения о комплексном развитии территорий в Ульяновской области, утверждённого постановлением Правительства Ульяновской области «О мерах, способствующих реализации комплексного развития территории в Ульяновской области» (далее – Положение о комплексном развитии территории в Ульяновской области), с учётом требования части 4 статьи 70 Градостроительного кодекса, а также сведения, указанные в частях 3 и 4 статьи 68 Градостроительного кодекса (в проект договора могут быть включены по усмотрению правообладателя (правообладателей) также иные положения, не противоречащие законодательству, не предусмотренные Градостроительным кодексом и настоящим Положением в качестве обязательных);

2) мастер-план, подготовленный в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 2.5.1-2.5.3 пункта 2.5 Положения о комплексном развитии территории в Ульяновской области;

3) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимого имущества, и (или) письменное согласие исполнительного органа государственной власти Ульяновской области или органа местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае если земельный участок и (или) расположенный на нём объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности (при условии, что мероприятия по комплексному развитию территории предусматривают изменение вида разрешённого использования земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимого имущества), на участие в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, предоставленного правообладателю, не являющемуся собственником земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимого имущества;

4) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, заключённое между правообладателями, в случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями.

5. В случае необходимости включения в границы комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, находящихся в государственной (или) муниципальной собственности и не обременённые правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков,

к мастер-плану прилагаются документы, предусмотренные пунктом 4 Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур» (далее – Правила № 1260).

Правообладатель также вправе по своей инициативе представить выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, объектах недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, на которых планируется осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц.

6. Орган местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области:

1) в течение ~~5~~ рабочих дней со дня поступления заявления с прилагаемыми документами направляет документы, предусмотренные пунктом 4 настоящих Правил, для согласования:

а) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, предполагается включить земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации;

б) в исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в собственности Ульяновской области, если в границы указанной территории предполагается включить земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области;

2) в течение 20 календарных дней со дня поступления заявления с прилагаемыми документами осуществляет проверку полномочий правообладателя, готовит заключение о наличии либо отсутствии обременений имущественно-правового характера (далее – заключение о наличии (отсутствии) обременений).

7. В случае поступления от уполномоченных органов, указанных в подпунктах «а» и «б» подпункта 1 пункта 6 настоящих Правил, информации об отказе в согласовании включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, орган местного самоуправления муниципального образования

Ульяновской области направляет правообладателю информацию об отказе в заключении договора о комплексном развитии территории на предложенных им условиях.

При установлении факта отсутствия полномочий у правообладателя (правообладателей) обращаться с заявлением о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей орган местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области возвращает заявителю пакет документов, приложенных к заявлению, с указанием причин, послуживших причиной для отказа в рассмотрении заявления.

Заключение о наличии (отсутствии) обременений, а также согласования уполномоченных органов, указанных в подпунктах «а» и «б» подпункта 1 пункта 6 настоящих Правил, направляются органом местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области в исполнительный орган государственной власти Ульяновской области, осуществляющий на территории Ульяновской области государственное управление в сфере градостроительной деятельности, для рассмотрения на заседании комиссии по градостроительству и архитектуре при Едином градостроительном совете при Губернаторе Ульяновской области (далее – Комиссия).

8. Рассмотрение мастер-плана на заседании Комиссии осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 2.5.5 пункта 2.5 раздела 2 Положения о комплексном развитии территории в Ульяновской области.

По результатам завершения процедур, предусмотренных подпунктами 2.5.5-2.5.6 пункта 2.5 раздела 2 Положения о комплексном развитии территории в Ульяновской области, исполнительный орган государственной власти Ульяновской области, осуществляющий на территории Ульяновской области государственное управление в сфере градостроительной деятельности, в течение 5 календарных дней направляет заявление с приложением документов и протокольного решения Комиссии (далее – пакет документов), в орган местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области.

9. Орган местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области после получения пакета документов с учётом срока, установленного пунктом 7 настоящих Правил:

1) в случаях, предусмотренных подпунктами 3 и 4 подпункта 2.5.6 пункта 2.5 раздела 2 Положения о комплексном развитии территории в Ульяновской области, направляет правообладателю (правообладателям) решение об отказе в осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) в случае, предусмотренном подпунктом 1 подпункта 2.5.6 пункта 2.5 раздела 2 Положения о комплексном развитии территории в Ульяновской области, обеспечивает подписание договора со своей стороны.

10. Срок для заключения договора в соответствии с пунктом 9 настоящих Правил не может превышать 20 рабочих дней со дня поступления пакета документов в орган местного самоуправления муниципального образования Ульяновской области.

11. В договор включается условие о подготовке документации по планировке территории в соответствии с согласованным в установленном Положением о комплексном развитии территории в Ульяновской области порядке мастер-планом.

---



## ПРИЛОЖЕНИЕ

к Правилам  
заключения договоров  
о комплексном развитии  
территории, заключаемых  
органами местного  
самоуправления  
муниципальных образований  
Ульяновской области  
с правообладателями земельных  
участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

Форма

### ЗАЯВЛЕНИЕ

**о заключении договора о комплексном развитии территории  
по инициативе правообладателей**

\_\_\_\_\_  
(наименование органа местного самоуправления  
муниципального образования Ульяновской области)

\_\_\_\_\_  
(полное наименование организации и  
организационно-правовая форма)

В лице:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. руководителя или иного уполномоченного  
лица)

Документ, удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_  
(вид документа)

\_\_\_\_\_  
(серия, номер)

\_\_\_\_\_  
(кем, когда выдан)

Сведения о государственной  
регистрации юридического лица  
(индивидуального предпринимателя):  
ОГРН (ОГРНИП) \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Место нахождения

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактная информация:  
абонентский номер телефонной связи

эл. почта \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Документ, удостоверяющий личность:

\_\_\_\_\_

(вид документа)

\_\_\_\_\_

(серия, номер)

\_\_\_\_\_

(кем, когда выдан)

СНИЛС \_\_\_\_\_

Адрес регистрации

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактная информация:  
абонентский номер телефонной связи

эл. почта \_\_\_\_\_

Прошу заключить договор о комплексном развитии территории.

Проект договора о комплексном развитии территории, схему развиваемой территории, сведения о расположенных на ней земельных участках и объектах недвижимости, соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (при обращении нескольких правообладателей) прилагаю.

Кадастровые номера земельных участков, расположенных в границах развиваемой территории: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

(расшифровка подписи)

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_